

Riedstadt

# Die Kauflust steigt ! Schicke, modernisierte Dachgeschosswohnung

Objektnummer: 23223029



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 197.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 63 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 23223029 - 64560 Riedstadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23223029 - 64560 Riedstadt

## Auf einen Blick

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Objektnummer  | 23223029          |
| Wohnfläche    | ca. 63 m²         |
| Dachform      | Satteldach        |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Etage         | 3                 |
| Zimmer        | 2.5               |
| Schlafzimmer  | 1                 |
| Badezimmer    | 1                 |
| Baujahr       | 1989              |
| Stellplatz    | 1 x Freiplatz     |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 197.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp           | Dachgeschoss                                                              |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | modernisiert                                                              |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche            | ca. 6 m²                                                                  |
| Ausstattung           | Terrasse, Einbauküche                                                     |

Objektnummer: 23223029 - 64560 Riedstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                         |                   |
|----------------------------|----------------|-------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis          | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | GAS            | Endenergieverbrauch     | 100.00 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 01.05.2029     | Energie-Effizienzklasse | C                 |
| Befuerung                  | Gas            |                         |                   |

Objektnummer: 23223029 - 64560 Riedstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 23223029 - 64560 Riedstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 23223029 - 64560 Riedstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 23223029 - 64560 Riedstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 23223029 - 64560 Riedstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 23223029 - 64560 Riedstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 23223029 - 64560 Riedstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 23223029 - 64560 Riedstadt

## Ein erster Eindruck

Diese schicke und modernisierte Dachgeschosswohnung mit uneinsehbarer Dachterrasse ist sofort bezugsfertig. Die Immobilie befindet sich in einer kleinen, gepflegten Wohneinheit in ruhiger und grüner Wohnlage. Der Renovierungsaufwand ist sehr begrenzt und somit bis auf ein Durchstreichen überschaubar. Im Wohnzimmer und im Schlafzimmer ist ein hochwertiger Holzdielenboden in einem warmen Eichenholzton verlegt. Anthrazitfarbene Fliesen wurden für den Küchenbereich gewählt, welche stimmig zu der ecruelfarbenen, modernen Küche passen. Im Badezimmer wurde ein Korkboden für Nasszellen gewählt. Ein Kellerraum sowie ein PKW - Stellplatz im Freien, sind bereits im Fest - Kaufpreis von € 197.000.--berücksichtigt. Lassen Sie den Wunsch zur Wirklichkeit werden. Exklusiv bei von Poll Immobilien Groß Gerau. WICHTIG: Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Besichtigungen nur mit vorliegendem Kapitalnachweis oder einer Finanzierungsbestätigung vornehmen können. Vielen Dank. Bitte geben Sie bei Ihrer Anfrage unbedingt Ihre Telefonnummer zur Vereinbarung eines persönlichen, unverbindlichen Gesprächs an. Nicht korrekt ausgefüllte Angaben werden von unserem System nicht berücksichtigt und verworfen. Nutzen Sie unseren exklusiven Finanzierungsservice von Poll Finance und lassen sich ein Hypothekenzertifikat ausstellen. Ihr Ansprechpartner der Finanzierungsspezialist Herr Marcel Krpesch, 0163/ 780 780 7, E- Mail [marcel.krpesch@vp-finance.de](mailto:marcel.krpesch@vp-finance.de)

Objektnummer: 23223029 - 64560 Riedstadt

## Ausstattung und Details

- \* moderne Einbauküche
- \* neuwertiges Tageslichtbad, Wanne und Dusche
- \* elektrische Rollläden
- \* Echtholzdielenboden
- \* uneinsehbare Dachterrasse
- \* Keller
- \* PKW - Stellplatz im Freien

Objektnummer: 23223029 - 64560 Riedstadt

## Alles zum Standort

Erfelden liegt im südlichen Rhein-Main Gebiet in Hessen und ist mit etwa 4300 Einwohnern eines der kleineren Stadtteile von Riedstadt. Unter anderem kommen in Erfelden Wassersportler voll auf ihre Kosten. Egal ob für Eigentümer einer Yacht, Angler oder Menschen, die am Wasser einfach nur die Seele baumeln lassen möchten: Erfelden ist der ideale Wohnort. Der direkte Zugang zum Kühkopf, dem größten Naturschutzgebiet Hessens, rundet das Freizeitangebot auch für Wanderer und Radsportler ab. Neben diversen Kindergärten und einer Grundschule in Erfelden, sind alle anderen Schulformen in wenigen Minuten mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Der Bahnhof im angrenzenden Stadtteil Goddelau bietet eine direkte Verbindung nach Frankfurt und Mannheim und wer lieber mit dem eigenen Auto fährt, kommt über die B42 und die B44 schnell und bequem auf die Autobahn (A67) und hat von dort eine super Verbindung ins ganze Rhein-Main Gebiet.

Objektnummer: 23223029 - 64560 Riedstadt

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.5.2029. Endenergieverbrauch beträgt 100.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 23223029 - 64560 Riedstadt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Eric Preu

---

Magdalenenstraße 33 Groß-Gerau

E-Mail: [gross.gerau@von-poll.com](mailto:gross.gerau@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)